

Communauté de communes du Pays de Falaise (14)

ETUDE DE DEVELOPPEMENT DES CAMPINGS DE FALAISE ET DE PONT D'OUILLY

Rapport de Phase 2

Réunion de Comité de Pilotage du 25 AVRIL 2016

Sommaire

Rappels : La demande exprimée et le déroulé de la mission 3

1. Le Camping de Falaise 4

- 1.1. Rappel des données de la première phase et choix des élus
- 1.2. Le positionnement, les clientèles cibles et leurs besoins
- 1.3. Le schéma de développement du camping
- 1.4. Le programme de confortement de l'offre
- 1.5. Evaluation du coût des travaux
- 1.6. Installation d'un petit parc de locatifs
- 1.7. Mise en œuvre du projet
- 1.8. Simulation en fonctionnement
- 1.9. Conclusions générales

2. Le camping de Pont d'Ouilly 28

- 2.1. Rappel des données issues de la Phase 1 et choix des élus
- 2.2. Les clientèles cibles
- 2.3. Le programme technique souhaité par les élus
- 2.4. Le chiffrage des investissements à prévoir
- 2.5. Le camping en gestion
- 2.6. Notre conclusion générale

Rappels : La demande exprimée et le déroulé de la mission

Le Pays de Falaise dispose de nombreux atouts touristiques, structurés autour de deux axes dominants :

- son patrimoine historique, architectural et culturel dont l'une des principales composantes est le château Guillaume-le-Conquérant à Falaise (70 000 visiteurs en 2014),
- ses loisirs de pleine nature, en faisant partie de la Suisse Normande à l'ouest du territoire intercommunal.

Le développement de l'attractivité touristique du territoire est l'une des priorités des élus du Pays de Falaise. Cet axe stratégique nécessite la mise en place de produits structurants, et les élus sont conscients de la nécessité de moderniser l'offre d'hébergements touristiques, en particulier celle en campings, pour rester attractif et accroître le rayonnement du territoire. La Communauté de communes du Pays de Falaise compte deux établissements municipaux gérés en régie directe par les communes de Falaise et Pont d'Ouille.

Les élus du Pays de Falaise sont conscients d'une situation en retrait vis à vis des attentes clients pour ces deux terrains. Leur ambition est de développer une offre modernisée en hôtellerie de plein air et de faire en sorte que cette offre soit un levier pour l'accroissement de l'attractivité touristique générale du territoire.

Dans cette perspective, ils ont confié au Cabinet MLV Conseil une mission de repositionnement

Une première phase a permis de réaliser un état des lieux exhaustif et de définir les clientèles cibles potentielles, les pistes de développement envisageables. Ce travail a été présenté et validé en comité de pilotage le 25 Février.

La deuxième phase de l'étude (objet de ce rapport) est consacrée à la présentation :

- Des orientations pour la Ville de Falaise :

- Rappel des données issues de la première phase
- Choix du Comité de pilotage
- Développement d'un projet de camping, chiffré, permettant de doter la ville de Falaise d'un camping de qualité, répondant aux attentes des clientèles identifiées
- Simulation en fonctionnement
- Conclusion générale.

- Des orientations pour la commune de Pont d'Ouille :

- Rappel des données de la première phase
- Choix du Comité de pilotage
- Descriptif des travaux d'aménagement souhaités par la commune. Chiffrage.
- Conclusion générale.

Ces orientations techniques et financières et ces conclusions seront présentées en réunion de travail le lundi 25 AVRIL.

1. Le Camping de Falaise

1.1. Rappel des données issues de la Phase 1 et choix des élus

Nos conclusions générales sur la situation observée :

La ville de Falaise est dotée d'une attractivité touristique certaine :

C'est un lieu de patrimoine avec des équipements de visites significatifs (70 000 visiteurs au château, l'ouverture du Mémorial des Civils dans la Guerre - géré par le Mémorial de Caen), une offre de restauration, des commerces.

Sa situation en bord d'autoroute est un facteur favorable pour capter du transit.

A cet égard, elle constitue un aimant pour des populations touristiques en itinérance et sur la route des vacances (halte) notamment pour les clientèles britanniques.

Le marché en hébergement touristique est toutefois contraint :

La capacité de la ville à capter des séjours touristiques demeure limitée.

La ville est éloignée des autres points d'attractivité du Calvados et de la Région Normandie : **la notion de « camp de base » visant à rayonner est délicate à exploiter.**

La **clientèle groupes adultes est faible** (comparativement à d'autres sites de Normandie) : elle est avant tout composée de groupes de seniors à la journée qui ne consomment pas d'hébergements.

Par ailleurs la ville n'est pas située sur des axes majeurs d'itinérance (vélo, pédestre) permettant de capter de l'itinérance.

On est sur une réalité de marché contraint.

Le camping du château dispose d'une situation distinctive qui permet en soi de générer des nuitées : sa position au pied du château est un facteur d'attractivité et de satisfaction des clients (Pour cette raison toute piste de relocalisation serait vaine).

Concernant l'offre technique, elle est en retrait au regard des offres disponibles sur le marché. L'équipement fonctionne mais présente des signes d'usure avec des réinvestissements significatifs à prévoir. La fréquentation est en baisse depuis 10 ans se stabilisant à 6 000 nuitées mais sur une occupation par à-coups et fortement marquée par de la courte durée. L'accueil de clientèles camping-caristes a permis de compenser les pertes issues des caravanes. La gestion est assurée en régie avec un début de mise en marché. Le déficit d'exploitation est chronique.

L'opportunité au maintien du camping de Falaise sur ce site est acquise.

Le développement du camping doit s'entendre comme un ingrédient indispensable à la consolidation d'une offre d'hébergements touristiques dans un contexte national favorable pour la filière de l'hôtellerie de plein air (cf données nationales).

Ne pas disposer de cette offre « camping » à Falaise serait faire l'impasse sur la clientèle naturellement présente et d'autre part fragiliser la stratégie de développement touristique.

Les suites à donner : la recherche d'un positionnement :

Les contraintes du marché et du site écartent les positionnements de type :

- « camping-club » c'est-à-dire de l'hôtel de plein air avec un fort taux d'hébergements locatifs de type mobile home, des espaces ludiques lourds, incluant un espace aquatique ludique, une animation forte, etc., et ce, quel que soit le "curseur" que l'on va donner au dimensionnement des espaces ludiques et de l'animation.
- ou « camping nature » Assez tendance aujourd'hui, c'est en fait un positionnement très complexe à mettre en œuvre et extrêmement exigeant, car ne souffrant d'aucun "à peu près".

A Falaise le positionnement identifié est celui d'un camping urbain traditionnel pour une clientèle en vacances itinérantes ou en situation de halte ... et pouvant tendre vers du séjour (3 à 4 nuits).

Deux scénarios ont été étudiés :

- Scénario 1 : Ciblait la clientèle de passage et le tourisme d'étape.
- Scénario 2 : Un scénario visant à aller chercher du tourisme de séjours. Ce scénario passe nécessairement par une mise en marché dynamique et une gestion confiée à un opérateur privé.

A l'issue du Comité de Pilotage du 25 Février, **les élus ont retenu le scénario 1.**

Ce choix a été validé lors du bureau municipal du 4 mars avec demande des élus de travailler sur certains ajustements sur lesquels nous reviendrons dans le déroulé de l'étude.

1.2. Le positionnement, les clientèles cibles et leurs besoins

L'offre visée est celle d'un camping offrant un niveau de confort simple mais bien positionné dans sa gamme 3*.

Le positionnement est celui de la halte touristique.

Nous détaillons ci-après les clientèles cibles et leurs besoins :

Cibles	Période	Besoins à satisfaire	Améliorations à prévoir au camping de Falaise
Camping-caristes en étape	Toute la période d'exploitation y compris à l'année	<ul style="list-style-type: none">- une entrée pratique- une borne bien positionnée- des emplacements facilement accessibles (stabilisés, végétation...).- Des sanitaires conforme à ce qui est disponibles en HPA- De l'information touristique en entrée de camping (valorisation des ressources locales ...).	<ul style="list-style-type: none">Les sanitairesDes emplacements en entrée de camping pour garantir un accueil tardifUne borne camping-cars répondant aux attentes des clientèlesL'information en entrée de camping
Caravaniers en étape	Toute la période d'exploitation avec une prédominance sur mi-juin à fin août et une dominante d'étrangers	<ul style="list-style-type: none">- une entrée pratique- des emplacements facilement accessibles (stabilisés, végétation...).- Des sanitaires conforme à ce qui est disponibles en HPA- De l'information touristique en entrée de camping (valorisation des ressources locales ...).	<ul style="list-style-type: none">L'entréeLes sanitairesL'information en entrée de camping

Campeurs sous tente en étape et en séjour	Mi-juin à fin-août	- Des sanitaires conforme à ce qui est disponibles en HPA	Les sanitaires Des produits simples de « prêt à camper »
Clients des locatifs	Toute la période d'exploitation	- du locatif de bonne facture	Des locatifs de type 1 à 2 chambres sur la base de produits qualitatifs du fait du caractère patrimonial du site

Dans ce scénario **les groupes jeunes ne sont pas des clientèles cibles**. Ils pourront au même titre que d'autres clientèles être accueillis sans que des équipements ou une mise en marché spécifiques ne soient mis en œuvre.

1.3. Le schéma de développement du camping

1.3.1. Rappels de la situation :

Le diagnostic a identifié les points suivants :

- Un petit camping de faible capacité d'accueil
- Un cadre général favorable avec un bon couvert végétal

Classement	2 étoiles (28 septembre 2012)	
Superficie	1,9 ha	
Possibilité d'extension	sur le foncier de l'ancienne piscine	
Nombre d'emplacements autorisés (classement Atout France)	66	
Nombre total d'emplacements exploités (janvier 2016)	60	
	<i>Dont équipés en électricité</i>	32*

- Des emplacements bien distribués
- Une zone « entrée » qui fonctionne mal
- une mixité/confusion entre « camping » et « espaces de loisirs »
- un accueil a reconsidérer du point de vue qualité de service, fonctionnalité
- L'usure de l'équipement avec des investissements à prévoir en ce qui concerne les sanitaires, la voirie et certains points techniques (borne camping-cars, traitement des ordures ménagères ...).

1.3.2. Les objectifs prioritaires

Prioritairement nous identifions :

- Amélioration de la zone « accueil/entrée »
- Amélioration de l'équipement sanitaire en état de vétusté avancé
- Amélioration des conditions d'accueil des camping-cars : c'est la cible de clientèles prioritaire sur le positionnement retenu
- Création d'emplacements de taille et de confort différents répondant à des attentes différentes des camping-caristes, caravanes, campeurs et personnes en locatifs
- Mise en place d'une petite offre locative permettant de stimuler la demande et de développer le chiffre d'affaires.

1.4. Le programme de confortement de l'offre

C'est le programme de base qui découle naturellement du positionnement retenu et validé. Nous le détaillons ci-après.

Le foncier :

Il est recommandé à la ville de Falaise d'étendre le foncier du camping en intégrant une partie de la parcelle n°116 (hors ancien terrain de tennis) : cf plan ci-après.

Le choix du classement :

Nous retenons un classement 3 étoiles.

Ce classement va rassurer les clientèles françaises et étrangères sur la qualité du camping.

Les services :

Accueil de qualité, disponible sur une tranche horaire élargie.

Point information tourisme. Laverie.

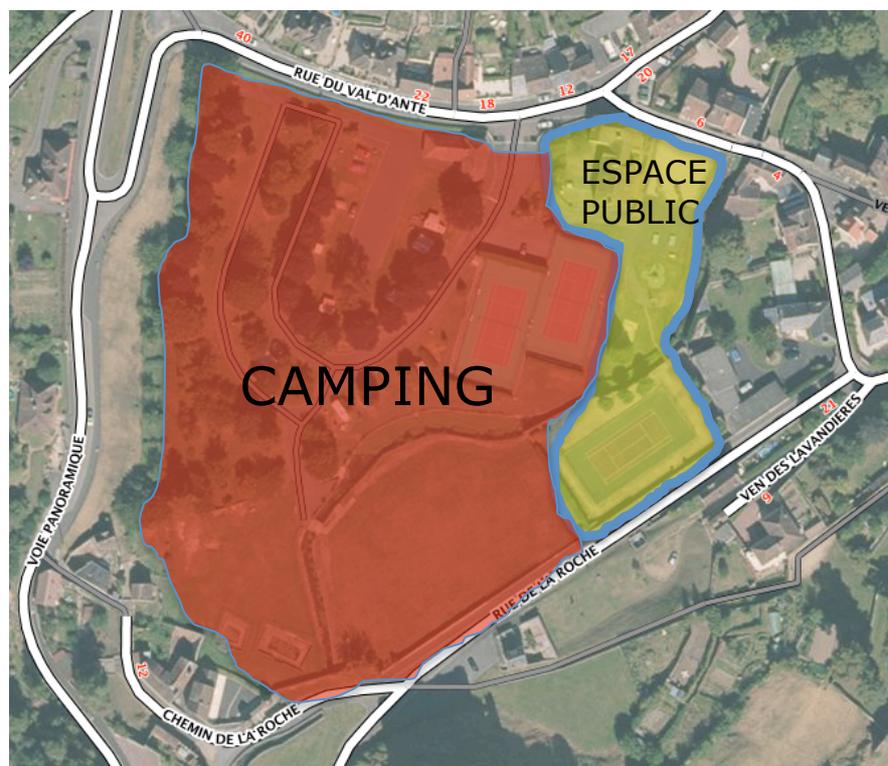
WIFI sur l'ensemble du camping.

Vente de pain et viennoiseries sur commande la veille, léger dépannage alimentaire en liaison avec des commerçants locaux.

+ Ouverture à la réservation préalable d'emplacements

Le principe d'aménagement :

Il s'agit de redonner une cohérence au camping en distinguant bien le foncier du camping et les espaces publics liés aux activités sportives. Pour cela une reconfiguration du camping est prévue (cf détail ci-après) selon le schéma suivant.



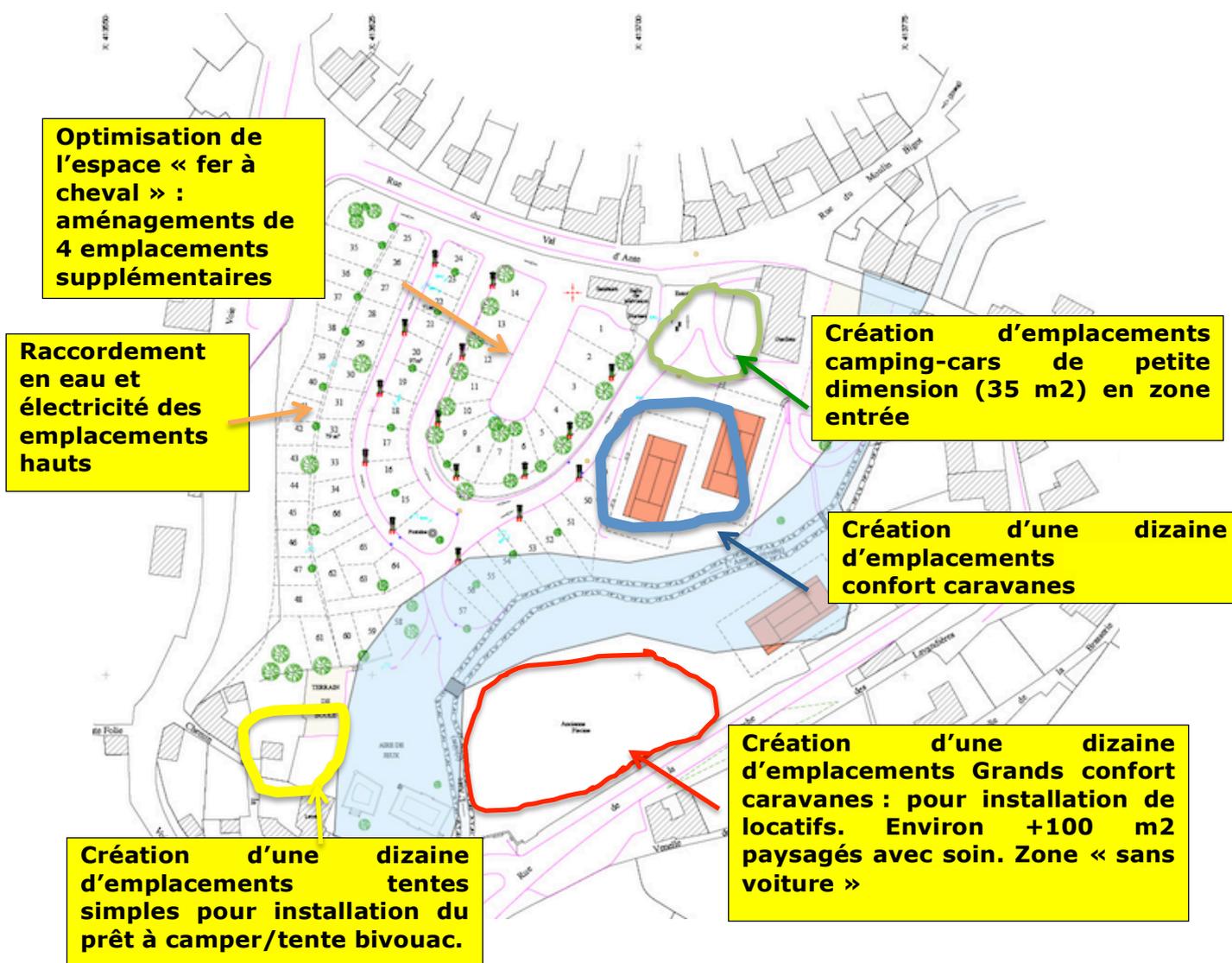
Cette reconfiguration permet

- de délimiter un espace « camping » et de garantir un camping clôturé (obligatoire)
- de différencier et de gérer les flux et les stationnements issus du camping et ceux issus des usages publics (habitants, loisirs, club de tennis...)
- d'augmenter la surface du camping en intégrant en entrée le foncier des 2 terrains de tennis et en partie sud le foncier de l'ancienne piscine. Concernant les terrains de tennis nous proposons d'en relocaliser en partie sud sur l'ancien terrain de tennis.
- de conforter l'espace public jeux par des accès et des stationnements dédiés, une offre accessible et sécurisée.

L'offre ainsi constituée répond à la demande forte des camping-caristes et évite à la collectivité d'investir dans une autre aire (projet nouvelle piscine).

Le calibrage du camping et l'aménagement de nouveaux emplacements :

L'objectif est d'aller vers une extension du camping



Soit la configuration suivante :

	<i>Situation actuelle</i>	<i>Total après travaux</i>
<i>Emplacements nus</i>	34	
<i>Emplacements raccordés eau et électricité</i>	32	32 +34 (nouvellement raccordés) +4 (création) +10 (création)
<i>Emplacements dédiés à l'accueil de locatifs type HLL et à l'accueil des caravanes/camping-cars</i>		11 (GCC) +11 (CC)
Total	66	102 arrondi à 90*
+ emplacements camping-cars en situés en zone entrée (10%)		9
Total général	66	Arrondi à 100

* certains emplacements existants de petites dimensions (moins de 80 m²) seront à recalibrer. Le nombre final pourra fluctuer légèrement en fonction du dessin définitif

On est donc sur un objectif global de 100 emplacements.

C'est sur cette base que nous avons évalué les besoins en sanitaire.

Il existe des passerelles entre les différentes catégories d'emplacements permettant de répondre aux demandes.

L'entrée du camping :

Les éléments de dysfonctionnement enregistrés :

- Un espace d'accueil de faible dimension (notamment bureau d'accueil), peu attractif, sans conformité handicap
- Des circulations de véhicules/personnes non hébergés sur le camping (locataires, joueurs de tennis, habitants venus pour les jeux..)
- L'absence de parking visiteur : stationnement dans la rue
- L'absence de parking de nuit : stationnement dans la rue/conflicts d'usage
- L'absence de zone d'attente : les véhicules se stationnent dans la rue
- Faiblesse du dispositif d'accueil camping-cars (borne peu fonctionnelle et mal placée)
- Absence de barrière automatique de contrôle des entrées
- Absence de point de gestion des ordures ménagères en interne

La finalité de l'opération :

Il faut accroître la convivialité de cet espace « entrée/accueil » et améliorer la fluidité.

La zone Entrée du camping doit répondre à un double impératif :

- avoir une esthétique intrinsèque, donner envie d'aller plus loin. C'est le rôle de l'aménagement des surfaces en appui sur un traitement paysager
- être d'une grande fonctionnalité avec :
 - ✓ un espace spécifique "nouveaux arrivants", s'arrêtant sur un "stop" à proximité de l'accueil,
 - ✓ la possibilité de repartir de cet espace sans faire demi-tour, et sans pénétrer dans le terrain,
 - ✓ un parking "visiteurs" - il peut être limité à quelques places,
 - ✓ l'accès aux espaces camping doit être protégé par des barrières automatiques (fonctionnement sur code ou carte).

Et doit prendre place dans cet espace :

- le point de gestion des ordures ménagères (à droite en sortant) et permettre l'accès des camions depuis la voirie publique.

La proposition technique :

Nous reconsidérons totalement l'entrée en distinguant les 2 fonctions : camping et espace public.

Au niveau du camping :

- Redessiner les circulations

- Créer des places de stationnements « attente »

- Positionner une barrière automatique de contrôle des entrées. A relier au terminal de gestion des clients. Système de gestion à définir entre digicode et reconnaissance de plaque d'immatriculation.

- Créer en zone entrée du camping des stationnements camping-cars (autorisés à hauteur de 10 % des emplacements). Ces emplacements n'entrent pas dans le calcul des emplacements.

- Installer une station camping-cars

- Aménager un point de gestion des ordures ménagères

- Mettre en place des supports d'information : bienvenue/fonctionnement du camping/ressources locales disponibles

- Végétaliser l'entrée et opter pour du fleurissement.

- Mettre en place une clôture

- Aménager un parking dédié aux locatifs de la partie sud « zone sans voiture ».

Au niveau de l'espace public :

- Ouverture d'un accès rue du Val d'ante : ouverture du mur du terrain de boules

- Aménagement d'un parking à double fonction : parking public pour le tennis et les usagers des jeux + parking de nuit du camping

- Aménagement d'une circulation « privative » pour les habitants de la « maison du gardien »

- Création d'un cheminement piéton depuis le parking de nuit vers l'entrée du camping avec portillon d'accès contrôlé.

Concernant l'option de relocalisation de l'entrée Rue de la Roche

Cette option offrirait certes l'avantage d'un accès plus confortable depuis le château.

A l'inverse elle suppose d'aménagement d'un nouvel accueil, de créer de la voirie y compris avec un pont sur la rivière. Par ailleurs cette option viendrait « durcir » le camping et particulièrement cette partie basse qui trouve tout son intérêt dans son caractère nature et paysager.

En terme de coûts d'investissement, c'est une option qui génère un sur-coût estimé à + 200 000 € sans que cela puisse permettre de générer des recettes supplémentaires.

L'espace d'accueil :

Nous proposons de maintenir l'accueil en place en l'agrandissant.

- Aménager un accueil, bureau, petit dépannage alimentaire dans l'espace actuel

(2 pièces). Suppression du mur de refent pour créer un seul espace. L'espace regroupera l'accueil/le petit dépannage alimentaire/un coin d'attente salon. Il doit être organisé de manière à garantir une bonne fonctionnalité, entre autres au regard de la fonction personnel : il doit être possible de passer d'un poste à un autre (accueil – dépannage alimentaire – surveillance des locaux, de l'entrée, etc.).

Dans la continuité de cet accueil (contre-bas) : un bureau/stockage technique est aménagé. L'actuelle chaufferie est transformée en local technique.

A prévoir également : l'optimisation de la signalétique routière en centre ville.

La reconfiguration de l'offre sanitaire :

Rappel de la situation :

Une offre très en retrait avec une usure massive des distributions et des équipements. L'accessibilité handicap n'est pas garantie. C'est le point de faiblesse de l'établissement. Tout ceci ne donne pas satisfaction.

Objectifs :

Offrir une offre de qualité, conforme aux normes 3 étoiles.
Traiter la question de l'accessibilité handicap.

Moyens :

L'objectif est d'utiliser le bâti actuellement utilisé pour les sanitaires et d'une surface au sol de 78 m². En fonction des normes en vigueur aujourd'hui, les besoins sont les suivants (base 3 étoiles) :

Base 90 dont 11 Grand Confort Caravanes et 11 Grand Confort	
1 - Lavabos avec glace et tablette (eau mitigée + froide)	NORMES
a) appareils individualisés	8
b) en cabines	6
2 - Douches	
chaudes en cabines avec coin déshabillage	9
3 - WC à chasse d'eau	9
4 - Urinoirs	4
5 - Bacs à laver	
a) La vaisselle	7
b) Le linge	5
6 - Vidoirs pour eaux ménagères	1

Compte tenu du calibrage ci-dessus, la surface de 78 m² n'est pas suffisante.

Il est donc nécessaire de prévoir une extension du bâtiment sanitaire sur le pignon du bâtiment actuel. Soit une surface estimée à 38 m² et qui pourrait intégrer la partie wc et un sas d'accès.

Les données quantitatives ci-dessus sont fournies à titre indicatif et devront être vérifiées par l'équipe de maîtrise d'œuvre sur la base des choix définitifs retenus par la maîtrise d'ouvrage (aménagements nouveaux emplacements) et au moment des travaux.

Accessibilité handicapé : 1 cabine intégrant douche / lavabo / WC par sexe.
Les appareillages viendront en déduction de ceux mentionnés ci-dessus.

La reprise du sanitaire passe par :

- démolition des structures internes du bâti existant pour ne conserver que la structure
- changement de la chaudière de production d'eau chaude sanitaire et reprise des installations électriques/ventilation/sécurité.

- aménagement de 5 espaces :

- Dans l'extension : une pièce à usage de WC intégrant en plus des appareillages prévus ci-avant un lave-mains, avec distributeur de savon et sèche-mains. Deux zones « femme » et « homme » sont aménagées
- une pièce à usage de laverie : machines à laver et sèche linge + bacs à linge + tables de repassage
- une pièce avec des appareillages vaisselle
- une pièces à usage « toilettes » (douches et lavabos)

Soit le traitement d'une surface totale de 78 m² (existant) + 38 m² (extension).

Option : L'exploitation de la pièce en fond de sanitaire est contrainte : accès, circulations, usages Par ailleurs la salle de convivialité est imitée en surface. Une option serait d'affecter cette pièce à un agrandissement de la « salle de convivialité » ce qui supposerait d'augmenter l'extension de + 20 m². Nous avons chiffré ces travaux en option.

Nous présentons ci-après des principes d'aménagement des sanitaires :

- Les équipements sanitaires seront de principe mixtes et organisés de manière à assurer une affectation des pièces par usage (toilettes avec douches et lavabos – WC – vaisselle – linge).
- Tous les points d'eau le nécessitant (douches, lavabos, bacs à vaisselle, etc.) seront équipés d'eau mitigée + froide. La robinetterie de type mitigeur temporisé sera privilégiée, et en général tous les points d'eau seront équipés en robinets temporisés.
- Les secteurs WC seront équipés d'un lave-mains, distributeur de savon et sèche-mains, et distributeur central de papier toilette (ou distributeur individuel par cabine).
- Tous les murs seront carrelés.
- Les dimensions minimales préconisées pour les cabines sont de 90 cm de large x 150 de profondeur pour les WC, 1 m et 2 m pour les douches.
- Les équipements des cabines devront être identifiés par un pictogramme sur les portes.
- Des appareils de confort (sèche-mains et sèche-cheveux) seront mis à disposition dans les endroits appropriés, en particulier près des lavabos hors cabines.
- Toutes les cabines disposeront d'un bon éclairage, d'une bonne ventilation et d'au moins un porte-manteau, y compris dans les cabines WC.
- Les cabines de douche seront de type sans receveur (carrelage en pente vers un point d'évacuation par cabine). Elles comprendront un espace déshabillage protégé des projections d'eau par une paroi, une tablette, un rond porte-serviette et deux porte-manteaux.
- Les cabines lavabos seront équipées de vasques, miroirs, prises de courant et boîtes à déchets.
- Chaque sanitaire devra répondre aux normes d'accessibilité handicapés.
- Les aspects fonctionnels d'entretien seront pris en compte (pente, évacuation, prises d'eau, prises pour nettoyeur à haute pression...), facilité de mise hors gel.
- Le sanitaire disposera d'un système de chauffage.

Autres travaux :

Mise en accessibilité de la salle de convivialité.

Travaux de voirie : il s'agit de reprise de la voirie la plus abimée.

Travaux divers : pose de clôtures, éclairage, signalétique, numérotation des emplacements....

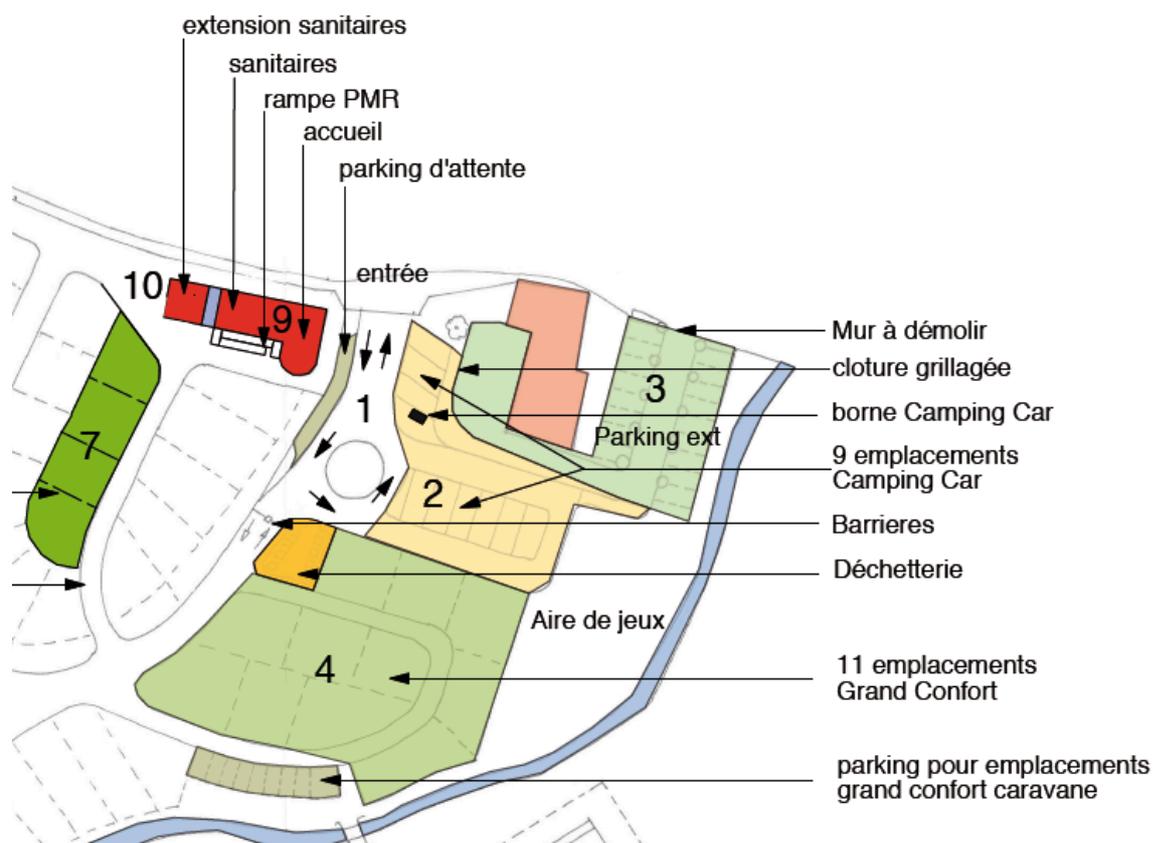
Concernant l'idée de création d'une piscine :

Au regard du positionnement retenu pour le camping de Falaise, cet équipement ne nous paraît pas prioritaire. Falaise n'est pas une destination de vacances, mais un lieu de visite tourné vers les excursionnistes et le court séjour. La mise en place d'une piscine s'adresse avant tout à des clientèles en séjours touristiques et par ailleurs un tel équipement suppose la mise en place de services, des animations attendus par les clientèles. C'est un engrenage à l'investissement. En fonction des évolutions enregistrées ultérieurement en terme de clientèles, un tel équipement pourra être envisagé et localisé en partie sud sur le foncier du terrain de tennis.

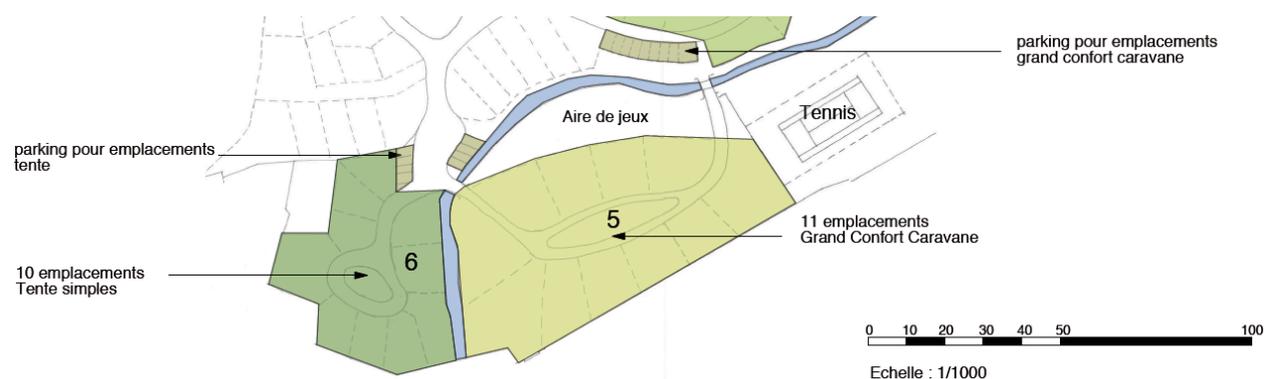
**Ce projet présente les bases de la requalification du camping de Falaise.
Ce projet devra être affiné dans la première partie du travail de la maîtrise d'œuvre en fonction des arbitrages retenus par les élus.**

Ci-après les plans d'aménagement du camping

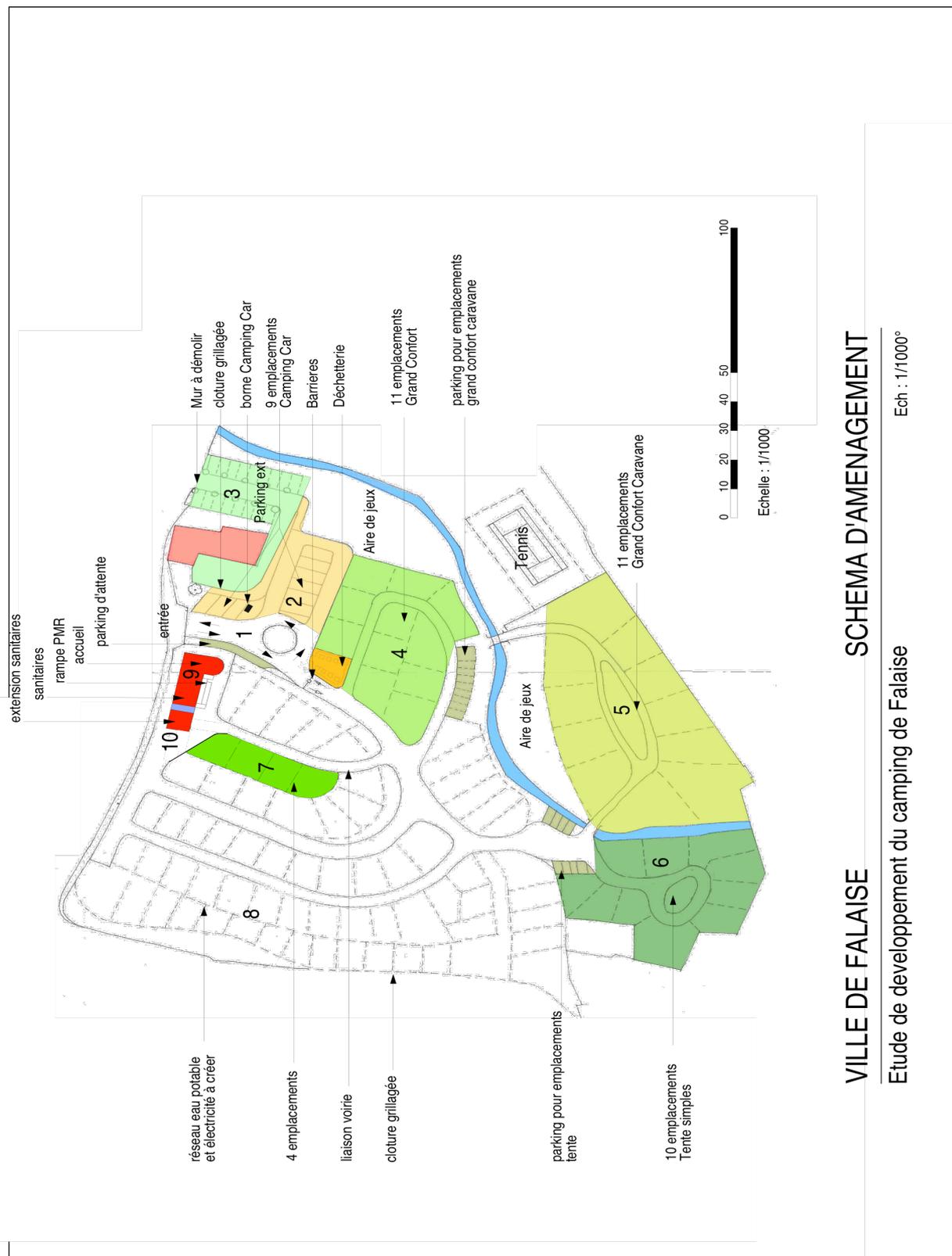
Zoom entrée :



Zoom partie sud :



Plan d'aménagement général :



VILLE DE FALAISE

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Etude de developpement du camping de Falaise

Ech : 1/1000°

1.5. Evaluation du coût des travaux

L'estimation réalisée ci-dessous a été effectuée au regard de coûts types observés récemment sur des opérations similaires.

Cette évaluation doit être considérée dans son ensemble ; une précision réelle est recherchée, mais il est évident que certains postes se révéleront exagérés, d'autres sous-évalués.

C'est donc bien une "enveloppe globale" qu'il faut observer. Nous l'avons comparée à des réalisations récentes et les chiffres sont cohérents.

Le chiffrage est défini par zone avec renvoi sur le plan d'aménagement : numérotation 1 à 8 pour la partie terrain (voirie, réseaux...) et numérotation 9 à 10 pour la partie bâtiments.

FALAISE : Requalification extension du camping

Chapitre I - VRD

Repère	Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaires	Montant H.T.
AMENAGEMENT DE L'ENTRÉE					
1 - Voirie et Terrassement (repère 1 sur schéma)					
	Voirie avec bicouche et bordures pavés	m2	425,00	40,00	17 000,00
	parking d'attente avec bicouche	m2	66,00	30,00	1 980,00
	Bordures béton type T2	ml	110,00	32,00	3 520,00
	Cheminement piéton de 2,00 ml de large	m2	24,00	20,00	480,00
	Barrières levantes doubles automatiques	U	1	10000,00	10 000,00
	Eclairage de l'entrée	U	1	5 000,00	5 000,00
				Sous total	37 980,00
2 - Espace Camping Car - traitement paysager-éclairage (repère 2 sur schéma)					
	terrassement avec apport remblai	m3	120,00	30,00	3 600,00
	Voirie avec bicouche et bordures pavés	m2	425,00	40,00	17 000,00
	création de l'espace déchetterie	U	1	4 000,00	4 000,00
	Traitement paysager de l'entrée	U	1	8 000,00	8 000,00
	clôtures grillagée avec portillon d'accès	ml	65,00	80,00	5 200,00
	Borne camping car	U	1	5000,00	5 000,00
				Sous total	42 800,00
3 - Parking extérieur - traitement paysager-éclairage (repère 3 sur schéma)					
	démolition du mur	m3	40,00	60,00	2 400,00
	Voirie avec bicouche et bordures pavés	m2	150,00	40,00	6 000,00
	Traitement paysager du parking	U	1	4 000,00	4 000,00
	clôtures bois pour aires de jeux	ml	25,00	60,00	1 500,00
				Sous total	13 900,00
SOUS TOTAL Aménagement de l'entrée					94 680,00

4 - VRD pour 11 emplacements GCC (tennis)					
a - Voirie et Terrassement					
	Démolition cours de tennis	m2	1 296,00	5,00	6 480,00
	Voirie avec bicouche	m2	350,00	35,00	12 250,00
	remise en place de terre végétale (sur anciens tennis)	m3	140,00	20,00	2 800,00
				Sous total	21 530,00
b - Réseau Eaux usées					
	Fouille en tranchée pour canalisation EU	ml	70,00	25,00	1 750,00
	Conduite Ø 200 compris enrobage	ml	70,00	65,00	4 550,00
	Conduite PVC Ø 100 compris enrobage	ml	60,00	45,00	2 700,00
	Branchement avec boîte de raccordement	Unité	3,00	500,00	1 500,00
	Regard Ø1000	Unité	6,00	850,00	5 100,00
	Raccordement au réseau	Forfait	1,00	600,00	600,00
				Sous total	16 200,00
c - Réseau AEP					
	Fouille en tranchée pour canalisation AEP	ml	70,00	15,00	1 050,00
	Tuyau AEP PEHD DN 63	ml	0,00	24,00	0,00
	Tuyau AEP PEHD 19/25 ou 25/32	ml	70,00	15,00	1 050,00
	Prise en charge pour PEHD 19/25 ou 25/32	Unité	4,00	120,00	480,00
	Raccordement sur réseau existant pour bouclage	Unité	1,00	800,00	800,00
				Sous total	3 380,00
d - Réseau Basse Tension					
	Fouilles en surlargeur pour réseau Basse Tension y compris remblaiement avec existant, sablage, grillage et fourreaux	ml	70,00	16,00	1 120,00
	Fourniture et pose câble pour alimentation principale	ml	82,00	10,00	820,00
	Construction d'un regard de tirage	U	1,00	250,00	250,00
	Armoire TGBT	U	1,00	5 000,00	5 000,00
	Bornes	U	4,00	850,00	3 400,00
				Sous total	10 590,00
e - espaces verts					
	préparation terre végétale et engazonnement	m2	1 400,00	10,00	14 000,00
	plantations	Ens	1,00	2 800,00	2 800,00
				Sous total	30 790,00
SOUS TOTAL VRD pour 11 emplacements GCC					82 490,00

5 - VRD pour emplacements GCC pour RM (11 emplacements)

a - Voirie et Terrassement					
	parking	m2	135,00	25,00	3 375,00
	cheminement piéton	m2	260,00	35,00	9 100,00
	remise en place de terre végétale	m3	130,00	20,00	2 600,00
				Sous total	15 075,00
b - Réseau Eaux usées					
	Fouille en tranchée pour canalisation EU	ml	170,00	25,00	4 250,00
	Conduite Ø 200 compris enrobage	ml	80,00	65,00	5 200,00
	Conduite PVC Ø 100 compris enrobage	ml	90,00	45,00	4 050,00
	Branchement avec boîte de raccordement	Unité	5,00	500,00	2 500,00
	Regard Ø1000	Unité	4,00	850,00	3 400,00
	Raccordement au réseau	Forfait	1,00	1 000,00	1 000,00
				Sous total	20 400,00
c - Réseau AEP					
	Fouille en tranchée pour canalisation AEP	ml	70,00	15,00	1 050,00
	Tuyau AEP PEHD DN 63	ml	0,00	24,00	0,00
	Tuyau AEP PEHD 19/25 ou 25/32	ml	70,00	15,00	1 050,00
	Prise en charge pour PEHD 19/25 ou 25/32	Unité	11,00	80,00	880,00
	Raccordement sur réseau existant pour bouclage	Unité	1,00	800,00	800,00
				Sous total	3 780,00
d - Réseau Basse Tension					
	Fouilles en surlargeur pour réseau Basse Tension y compris remblaiement avec existant, sablage, grillage et fourreaux	ml	70,00	16,00	1 120,00
	Fourniture et pose câble pour alimentation principale	ml	82,00	10,00	820,00
	Construction d'un regard de tirage	U	1,00	250,00	250,00
				Sous total	2 190,00
e - espaces verts					
	préparation terre végétale et engazonnement	m2	3 200,00	10,00	32 000,00
	plantations	Ens	1,00	6 400,00	6 400,00
				Sous total	38 400,00
SOUS TOTAL VRD pour emplacements GCC					79 845,00

6 - VRD pour emplacements tentes (10 emplacements)

a - Voirie et Terrassement					
	parking	m2	100,00	25,00	2 500,00
	Voirie avec bicouche	m2	210,00	35,00	7 350,00
	remise en place de terre végétale	m3	150,00	20,00	3 000,00
				Sous total	12 850,00
c - Réseau AEP					
	Fouille en tranchée pour canalisation AEP	ml	100,00	15,00	1 500,00
	Tuyau AEP PEHD DN 63	ml	0,00	24,00	0,00
	Tuyau AEP PEHD 19/25 ou 25/32	ml	100,00	15,00	1 500,00
	Prise en charge pour PEHD 19/25 ou 25/32	Unité	12,00	80,00	960,00
	Raccordement sur réseau existant pour bouclage	Unité	1,00	800,00	800,00
				Sous total	4 760,00
d - Réseau Basse Tension					
	Fouilles en surlargeur pour réseau Basse Tension y compris remblaiement avec existant, sablage, grillage et fourreaux	ml	70,00	16,00	1 120,00
	Fourniture et pose câble pour alimentation principale	ml	82,00	10,00	820,00
	Construction d'un regard de tirage	U	1,00	250,00	250,00
	Bornes	U	5,00	700,00	3 500,00
				Sous total	5 690,00
e - espaces verts					
	préparation terre végétale et engazonnement	m2	1 500,00	10,00	15 000,00
	plantations	Ens	1,00	3 000,00	3 000,00
				Sous total	18 000,00
SOUS TOTAL VRD pour emplacements tentes					41 300,00

7 - VRD pour 4 emplacements tentes (4 emplacements)					
a - Voirie et Terrassement					
	Démolition de voirie	m2	400,00	5,00	2 000,00
	Création de voirie	m2	60,00	35,00	2 100,00
	remise en place de terre végétale	m3	40,00	20,00	800,00
				Sous total	4 900,00
c - Réseau AEP					
	Fouille en tranchée pour canalisation AEP	ml	40,00	15,00	600,00
	Tuyau AEP PEHD DN 63	ml	0,00	24,00	0,00
	Tuyau AEP PEHD 19/25 ou 25/32	ml	40,00	15,00	600,00
	Prise en charge pour PEHD 19/25 ou 25/32	Unité	2,00	80,00	160,00
	Raccordement sur réseau existant pour bouclage	Unité	1,00	800,00	800,00
				Sous total	2 160,00
d - Réseau Basse Tension					
	Fouilles en sur largeur pour réseau Basse Tension y compris remblaiement avec existant, sablage, grillage et fourreaux	ml	40,00	16,00	640,00
	Fourniture et pose câble pour alimentation principale	ml	50,00	10,00	500,00
	Construction d'un regard de tirage	U	1,00	250,00	250,00
	Bornes	U	2,00	700,00	1 400,00
				Sous total	2 790,00
e - espaces verts					
	préparation terre végétale et engazonnement	m2	40,00	10,00	400,00
	plantations	Ens	1,00	160,00	160,00
				Sous total	560,00
SOUS TOTAL VRD pour 4 emplacements tentes					10 410,00
8 - VRD pour emplacements tentes existants + autres travaux					
a - Voirie et Terrassement					
	Scrafication de voirie	m2	360,00	12,00	4 320,00
	Revetement bicouche	m2	360,00	10,00	3 600,00
	clôtures grillagée	ml	150,00	80,00	12 000,00
	Signalisation	Ens	1,00	8 000,00	8 000,00
	Numérotation	Ens	1,00	5 000,00	5 000,00
				Sous total	32 920,00
c - Réseau AEP					
	Fouille en tranchée pour canalisation AEP	ml	120,00	15,00	1 800,00
	Tuyau AEP PEHD DN 63	ml	0,00	24,00	0,00
	Tuyau AEP PEHD 19/25 ou 25/32	ml	130,00	15,00	1 950,00
	Prise en charge pour PEHD 19/25 ou 25/32	Unité	10,00	80,00	800,00
	Raccordement sur réseau existant pour bouclage	Unité	1,00	800,00	800,00
				Sous total	5 350,00
d - Réseau Basse Tension					
	Fouilles en sur largeur pour réseau Basse Tension y compris remblaiement avec existant, sablage, grillage et fourreaux	ml	120,00	16,00	1 920,00
	Fourniture et pose câble pour alimentation principale	ml	140,00	10,00	1 400,00
	Construction d'un regard de tirage	U	1,00	250,00	250,00
	Bornes	U	10,00	700,00	7 000,00
	Bornes solaires	U	35,00	600,00	21 000,00
				Sous total	31 570,00
SOUS TOTAL VRD pour emplacements tentes+ autres travaux					69 840,00
TOTAL CHAPITRE I					378 565,00

Chapitre 2 - BATIMENT

N° de prix	Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaires	Montant H.T.
9 -	BATIMENT EXISTANT				
	<u>Sanitaires :</u>				
	démolition :	m2	80,00	50,00	4 000,00
	création d'ouvertures	U	3,00	800,00	2 400,00
	petite maçonnerie	ENS	1,00	1 000,00	1 000,00
	second oeuvre	m2	80,00	300,00	24 000,00
	Changement de chaudière	ENS	1,00	6 500,00	6 500,00
	Neutralisation de la citerne fuel	ENS	1,00	4 000,00	4 000,00
	équipements sanitaires	U	37,00	750,00	27 750,00
	cabines	U	16,00	550,00	8 800,00
	<u>Accueil :</u>				
	Aménagements de surfaces	m2	20,00	400,00	8 000,00
	Démolition et création d'ouverture	ENS	1,00	1 000,00	1 000,00
	menuiserie exterieure	U	1,00	2 000,00	2 000,00
	meublier adapté	U	1,00	3 000,00	3 000,00
	<u>Salle TV :</u>				
	Rénovation	m2	35,00	400,00	14 000,00
	aménagement rampe PMR	m2	28,00	160,00	4 480,00
				Sous total	110 930,00

10 -	EXTENSION				
	construction	m2	50,00	1 000,00	50 000,00
	équipements sanitaires	U	14,00	750,00	10 500,00
	cabines	U	9,00	550,00	4 950,00
				Sous total	65 450,00

TOTAL : BATIMENT DE L'ENTRÉE				176 380,00
-------------------------------------	--	--	--	-------------------

OPTION: Agrandissement de la salle de réunion

	démolition :	m2	20,00	50,00	1 000,00
	création d'ouvertures	U	1,00	1 000,00	1 000,00
	Rénovation	m2	20,00	400,00	8 000,00
	<u>Extension Sanitaires : (EN COMPENSATION)</u>				
	construction	m2	20,00	1 000,00	20 000,00
				Sous total	30 000,00

RECAPITULATIF

Chapitre I - VRD

1 - 2 - 3	Aménagement de l'entrée	94 680,00
4 -	VRD pour 11 emplacements GCC	82 490,00
5 -	VRD pour 11 emplacements (RM)	79 845,00
6 -	VRD pour 10 emplacements tentes	41 300,00
7 -	VRD pour 4 emplacements tentes	10 410,00
8 -	VRD pour emplacements existants + autres travaux	69 840,00
TOTAL CHAPITRE I		378 565,00

Chapitre 2 - BATIMENT

9 -	Batiment existant	110 930,00
10 -	Extension	65 450,00
TOTAL CHAPITRE 2		176 380,00
MONTANT TOTAL H.T		554 945,00

Nous sommes sur une enveloppe de 600 000 € de travaux (intégrant les frais de MO).

Le programme technique vise à augmenter la capacité d'accueil du camping, trouver une fonctionnalité à l'entrée du camping, rénover les sanitaires et installer du locatifs. Il permet également d'articuler le fonctionnement du camping dans l'entité du quartier « Val d'Ante ».

C'est un programme ambitieux.

Les élus pourront faire le choix de réduire certains investissements (diminution du nombre d'emplacements desservis pour l'installation de locatifs, réduction des nouveaux emplacements ...).

Toutefois ces ajustements auront des incidences financières à la marge.

1.6 – Installation d'un petit parc de locatifs

Plusieurs arguments sont à considérer :

- le positionnement retenu pour le camping de Falaise est celui d'une « halte touristique »
 - le développement du séjour touristique sur ce camping apparaît contraint
- L'opportunité de développer une offre locative n'est pas franche.

Il s'agit donc d'installer une petite offre permettant de stimuler la demande et d'inciter au séjour au-delà des 3 jours usuels.

Dans ce contexte, il demeure assez délicat d'évaluer le "nombre idéal".

Nous proposons donc une programmation limitée au démarrage à environ 5 unités pouvant selon les taux d'occupation obtenus être ultérieurement complété sachant que les travaux de requalification intègrent le raccordement de 11 emplacements.

Choix du matériel

Au regard de la situation particulière du camping (co-visibilité) nous préconisons de retenir des produits qualitatifs plutôt d'architecture contemporaine en évitant les modèles pseudo-patrimoniaux (usage de la pierre, thématisé « médiéval »). C'est d'ailleurs une suggestion de l'ABF interrogé récemment par la ville sur cette question.

Nous proposons 5 unités de 2 chambres avec salle de bain.

En complément, des hébergements légers de type tente toile bois à usage estival pourraient être implantés en partie basse (nouvel aménagement). Il s'agirait d'une version simple, sans sanitaire, avec un objectif à 3 unités en lancement sachant que l'aménagement prévoit la possibilité d'implanter 10 tentes.

Ce programme est susceptible d'évolution en fonction de la demande des clientèles et des réalités économiques.

Prix estimatif des achats

PRIX UNITAIRE HT	En euros	Nb d'unités
RML 2 chambres. Niveau qualitatif des espaces extérieurs (toits, bardages, terrasses) dont 1 PMR	18 000	5
Toiles tentes bois sans sanitaire (inclus mobilier et terrasse)	7 000	3

Les travaux relatifs aux réseaux sont prévus dans le programme général.
Ces investissements sont considérés en leasing avec charge en gestion.

1.7 – Mise en œuvre du projet

La définition du projet présenté dans ce rapport a pour objet de permettre aux élus de Falaise de prendre une décision de principe sur la suite à donner.

Dans l'éventualité d'une orientation positive, les prochaines étapes sont les suivantes :

- préparer le dossier de permis d'aménager
 - de lancer la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre qui sera en charge de la réalisation des travaux. L'équipe doit être pilotée par un architecte et intégrée un paysagiste. Elle sera complétée soit en interne, dans le cadre d'un groupement, soit en qualité de sous-traitants par des bureaux d'études compétents sur les thèmes à aborder.
- Des références dans le domaine de l'hôtellerie de plein air devront être demandées.

1.8. Simulation en fonctionnement

Nous traitons dans ce chapitre la simulation en gestion du fonctionnement du camping. Les données présentées sont basées sur des chiffres dans le cadre d'une gestion en régie (décision des élus).

Les chiffres mentionnés sont en euros, hors taxes. Pour ceux mentionnés TTC (principalement les prix publics), le taux de TVA retenu est celui de 10 %, en vigueur actuellement (avril 2016) pour cette activité.

*Le calibrage

Le calibrage est celui retenu dans le cadre du programme d'aménagement (cf ci-avant) soit 90 emplacements + 9 emplacements camping-cars situés en zone entrée. Le nombre final pourra fluctuer en fonction du dessin définitif.

*Période de fonctionnement

Le camping est actuellement ouvert du 1 Mai au 30 septembre. Un réajustement est à prévoir avec une ouverture d'Avril à la Toussaint soit sur 7 mois.

*Horaires d'ouverture

Une grande disponibilité est nécessaire. Le bureau doit être ouvert – ou du moins, une personne doit être disponible sous 5 minutes – de 8 heures à 22 heures en haute saison. La présence constante d'une personne sur le site est une des attentes des clients, et une obligation normative en 3 étoiles.

*Politique commerciale

Le camping va nécessiter une vraie politique commerciale. Il n'est pas dans notre propos de rédiger un plan marketing, mais l'on peut cependant préciser qu'il sera nécessaire de conforter la mise en marché par :

- la présence dans les guides français et étrangers, avec la souscription de liens vers le site internet,
- des actions spécifiques de communication, en lien avec les professionnels du tourisme locaux et vers les associations organisant des séjours en Normandie et utilisant la filière camping (rallyes, randonnées, etc.).

Par ailleurs, l'établissement pourra rechercher :

- l'obtention de labels (Camping Qualité en premier, puis des labels qualitatifs ou sectoriels : vélo, Clés Vertes),
- le rapprochement vers une chaîne volontaire, par exemple Flowers.

*Politique tarifaire

Nous avons procédé à une analyse des tarifs de campings comparables par leur environnement géographique, leur taille et les services offerts. Les tarifs sont déclinés par période, selon les usages de la profession.

Ces prix sont conformes au marché. Les grilles estimatives ci-dessous seront à affiner lors de l'année précédant l'ouverture du site requalifié.

Emplacements nus (des déclinaisons plus importantes pourront être prévues : campeur en vélo...)

Grille tarifaire année 1	Nbre de jours période	Forfait 2p. Sans élect.	Forfait 2p. + élect.	Pers. suppl.	Enfant 3/7 ans	Electricité	Electricité 10A
Avril	30	12,3	14,7	3,5	2,1	4,0	4,0
Mai (12 jours WE)	31	14,0	16,8	4,0	2,4	4,0	4,0
Juin	30	14,0	16,8	4,0	2,4	4,0	4,0
Première semaine de Juillet	7	14,0	16,8	4,0	2,4	4,0	4,0

Du 7 Juillet au 24 Août	49	17,5	21,0	5,0	3,0	4,0	4
Dernière semaine d'Août	7	15,8	18,9	4,5	2,7	4,0	4,0
Septembre	30	14,0	16,8	4,0	2,4	4,0	4,0
Octobre	31	12,3	14,7	3,5	2,1	4,0	4,0

Nous intégrons une déclinaison par saison non mise en place actuellement.

La politique tarifaire intègre un prix de base (2 personnes) élevé et des prix réduits pour les personnes supplémentaires, afin de garantir un revenu minimal à l'emplacement avec une fréquentation par deux personnes.

Pour une famille de 4 personnes, dont un enfant de 5 ans, en caravane sans électricité, le prix en haute saison serait de 25,5 € par jour, 20 € en saison intermédiaire (pour un tarif actuel est de 23,4 €). L'augmentation est donc peu significative mais conforme à la réalité du marché.

Nous préconisons une augmentation de 2 % par an pour les années suivantes.

Emplacements camping-cars dédiés (9)

Nous préconisons un tarif forfaitaire, quel que soit le nombre de personnes, de 15 € en haute saison et de 12 € en dehors. Une déclinaison plus importante pourra être prévue.

Grille locatif (5 +3)		
Grille tarifaire année 1	Standard 2 chambres	Tentes toiles bois
Avril	45	30
Mai (12 jours WE)	60	40
Juin	53	35
Première semaine de Juillet	60	40
Du 7 Juillet au 24 Août	75	50
Dernière semaine d'Août	68	45
Septembre	53	35
Octobre	45	30
Autres locations	45	30
Total jours		
Tarif à la semaine de la plus haute période	525	350

*Estimation des besoins en personnels

Dans cette simulation, nous considérons :

- le maintien du poste de régisseur actuel à la rémunération actuelle,
- l'embauche de personnels complémentaires : 1 agent technique sur 6 mois (à temps plein) + 1 agent ménage en complément (sur 2 mois à partir de l'année 3).

La prévision porte sur un équivalent mois travaillés de 19,5 en année 1, passant à 20 en année 3.

La masse salariale intègre les salaires actuels versés au personnel titulaire.

Le poste « charge de personnel » s'établit à 61 350 € en année 1, pour passer à 67 500 € en année 5, intégrant une progression des salaires.

*Commerces

Il est prévu un point de vente pains/viennoiseries/petit dépannage alimentaire en articulation avec les commerces locaux.

*Le compte de résultat prévisionnel

Le compte d'exploitation présente une simulation de fonctionnement sur 5 ans, intégrant des données de progression du chiffre d'affaires et des charges.

Nous avons intégré un investissement de 8 locatifs financés en leasing.

En ce qui concerne le chiffres d'affaire :

- le taux d'occupation appliqué pour les emplacements de camping est de 33 %. C'est supérieur aux données actuelles, mais tient compte d'un parc réduit, et d'une offre adaptée,
- le nombre de semaines de location est de 10 semaines en année 1. Il atteint 13 semaines en années 5. C'est prudent conformément à la réalité du marché.
- le taux d'occupation de l'espace camping-cars est de 33% en année 1 pour atteindre 43% en année 5. Une petite marge de progression est identifiée sur cette clientèle y compris par une offre accessible à l'année (supposerait la pose d'une barrière automatique en entrée).
- le chiffre d'affaire de la partie dépannage alimentaire est anecdotique. Il est calculé sur la base d'une consommation par nuitées.

Les résultats en terme de nuitées sont détaillés ci-après.

TABLEAU 8 - Synthèse en nuitées par nature

LIBELLES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Locatifs camping	1 692	1 824	1 920	1 992	2 088
Emplacements nus	13 140	13 140	14 997	15 243	17 181
Camping cars externe	1 112	1 146	1 368	1 385	1 556
Total général	15 944	16 110	18 285	18 620	20 825

En année 3 le revenu à l'emplacement nu est de 1 000 € il atteint 1 500 € en année 5.

Le revenu par locatif est de 4 000 € pouvant atteindre 5 000 € en année 5.

Le revenu des emplacements camping-cars est de 800 € pouvant atteindre 1 200 €.

Le chiffre d'affaires double par rapport à l'existant du fait de l'installation de locatifs, d'une ouverture plus élargie et d'une requalification globale du produit.

Ces chiffres nous paraissent atteignables.

LIBELLES	Année 1	%	Année 2	%	Année 3	%	Année 4	%	Année 5	%
CA emplacements nus	91 686	66%	93 520	65%	108 645	66%	112 558	65%	128 842	67
CA hébergements locatifs	28 803	21%	32 413	22%	35 033	21%	37 092	22%	39 362	20
CA secteurs externe camping-cars	7 069	5%	7 411	5%	8 989	5%	9 273	5%	10 628	5
Sous total hébergements	127 558	92%	133 343	92%	152 667	92%	158 924	92%	178 831	93
CA Alimentation - pain - viennoiserie	11 145	8%	11 270	8%	12 749	8%	12 990	8%	14 469	7
Sous total services - restauration	11 145	8%	11 270	8%	12 749	8%	12 990	8%	14 469	7
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES HT	138 703	100%	144 613	100%	165 415	100%	171 914	100%	193 300	100

En ce qui concerne les charges :

- les charges de personnel : elles sont évaluées sur la base des rémunérations en place. Globalement le ratio est élevé 43% de la marge commerciale. On est bien supérieur aux ratios usuels de la profession.

Pour les charges générales, nous avons :

- tenu compte des charges actuelles en fluides, indexées sur le taux de nuitées,
- introduit un budget de 5 000 € en publicité en année 1, puis 6 000 € / an,
- intégré les achats des locatifs en leasing.

Estimation charges par an	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Electricité	5 510	5 809	6 315	6 713	7 413
Eau et assainissement	5 377	5 508	5 921	6 083	6 519
Production d'eau chaude sanitaire	3 285	3 417	4 049	4 268	4 982
Produits d'entretien, petit outillage	3 000	3 045	3 091	3 137	3 184
Fournitures de bureau	1 500	1 523	1 545	1 569	1 592
Contrats de maintenance	3 000	3 045	3 091	3 137	3 184
Autres achats, fleurissement	3 000	3 045	3 091	3 137	3 184
Entretien et réparations immeubles	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165
Primes d'assurances	1 000	1 010	1 020	1 030	1 041
Publicité	5 000	5 500	5 610	5 722	5 837
Adhésion à des marques, labels	1 500	1 530	1 561	1 592	1 624
Charges pour animations	500	510	520	531	541
Transports et déplacements	500	520	541	562	585
Frais postaux	800	816	832	849	866
Télécom et internet	1 500	1 530	1 561	1 592	1 624
Frais d'enlèvement des ordures ménagères	3 000	3 090	3 183	3 278	3 377
Autres charges de gestion courantes	1 000	1 020	1 040	1 061	1 082
Total	41 473	42 957	45 051	46 383	48 800

Les résultats d'exploitation

Le chiffre d'affaires global est estimé à 130 000 € en année 1 passant à 180 000 € en année 5. Il progresse fortement par rapport à l'existant du fait :

- d'une augmentation de la capacité d'accueil : passage de 66 à 99 emplacements
- d'une ouverture plus élargie sur la saison
- du développement de l'hébergement locatif,
- d'un produit spécifique camping-cars
- à une progression du taux d'occupation, du fait d'une meilleure mise en marché.

MLV Conseil - Camping de FALAISE AVRIL 2016
Tableur dynamique de simulation économique

LIBELLES	Année 1	%	Année 2	%	Année 3	%	Année 4	%	Année 5	%
	CA		CA		CA		CA		CA	
CA emplacements nus	91 686	66%	93 520	65%	108 645	66%	112 558	65%	128 842	67%
CA hébergements locatifs	28 803	21%	32 413	22%	35 033	21%	37 092	22%	39 362	20%
CA secteurs externe camping-cars	7 069	5%	7 411	5%	8 989	5%	9 273	5%	10 628	5%
Sous total hébergements	127 558	92%	133 343	92%	152 667	92%	158 924	92%	178 831	93%
CA Alimentation - pain - viennoiserie	11 145	8%	11 270	8%	12 749	8%	12 990	8%	14 469	7%
Sous total services - restauration	11 145	8%	11 270	8%	12 749	8%	12 990	8%	14 469	7%
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES HT	138 703	100%	144 613	100%	165 415	100%	171 914	100%	193 300	100%
Achat de marchandises (services restauration)	8 916		9 016		10 199		10 392		11 575	
MARGE COMMERCIALE	129 787	100%	135 597	100%	155 217	100%	161 522	100%	181 725	100%

LIBELLES	Année 1	%	Année 2	%	Année 3	%	Année 4	%	Année 5	%
	MC		MC		MC		MC		MC	
MARGE COMMERCIALE (rappel)	129 787	100%	135 597	100%	155 217	100%	161 522	100%	181 725	100%
Charges générales	41 473	32%	42 957	32%	45 051	29%	46 383	29%	48 800	27%
Charges de crédit bail	8 240	6%	16 480	12%	16 480	11%	16 480	10%	16 480	9%
VALEUR AJOUTÉE	80 074	62%	76 159	56%	93 686	60%	98 658	61%	116 445	64%
Frais de personnel	61 350	47%	62 576	46%	65 010	42%	66 260	41%	67 510	37%
Contribution économique territoriale et autres taxes	3 203	2%	3 046	2%	3 747	2%	3 946	2%	4 658	3%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	15 522	12%	10 537	8%	24 928	16%	28 452	18%	44 277	24%
Dotation aux amortissements structurants	42 857	33%	42 857	32%	42 857	28%	42 857	27%	42 857	24%
RESULTAT D'EXPLOITATION	-27 335	-21%	-32 321	-24%	-17 929	-12%	-14 405	-9%	1 420	1%
Charges financières (emprunts)	10 500	8%	10 031	7%	9 550	6%	9 057	6%	8 552	5%
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (RCAI)	-37 835	-29%	-42 352	-31%	-27 479	-18%	-23 463	-15%	-7 133	-4%
Impôt sur les bénéfices	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	-37 835	-29%	-42 352	-31%	-27 479	-18%	-23 463	-15%	-7 133	-4%

Calcul de la marge brute d'autofinancement										
Résultat net reporté	-37 835	-29%	-42 352	-31%	-27 479	-18%	-23 463	-15%	-7 133	-4%
Dotation aux amortissements reportée	42 857	33%	42 857	32%	42 857	28%	42 857	27%	42 857	24%
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT (CAF)	5 022	4%	506	0%	15 378	10%	19 394	12%	35 725	20%

Evaluation de la trésorerie nette										
Reprise de la marge brute d'autofinancement	5 022	4%	506	0%	15 378	10%	19 394	12%	35 725	20%
Remboursements d'emprunts en capital	18 761	14%	19 230	14%	19 711	13%	20 204	13%	20 709	11%
TRESORERIE NETTE	-13 740	-11%	-18 725	-14%	-4 333	-3%	-810	-1%	15 016	8%

La simulation en fonctionnement présentée met en évidence un équilibre en gestion pure qui permet de couvrir les charges de fonctionnement et d'investissements du locatifs.

Toutefois ce résultat d'exploitation ne permet pas de contribuer à l'investissement.

Dans le cadre d'une régie, les marges de progression seront limitées.

Les résultats affichés supposent une mise en gestion active qui passer par un accompagnement/de la formation du régisseur.

Seule une gestion confiée à un opérateur privé pourrait permettre d'optimiser ces résultats : avec une ouverture plus élargie (à l'année pour le locatif), un appui sur un opérateur qui « ne compte pas ses heures », une mise en marché plus active (e-marketing, appui sur des TO...).

1.9. Conclusions générales

En conclusions générales, on retiendra :

- L'opportunité à maintenir un camping à Falaise a été clairement validée
- Le maintien sur ce site est cohérent
- Le marché cible les clientèles en « halte touristique » et en « itinérance » avec le développement recherché du séjour à partir une petite offre de locatifs
- Le développement donne une large place à l'accueil des camping-caristes
- Un programme de requalification du camping est indispensable. S'il n'est pas engagé la situation risque de se dégrader avec la baisse de fréquentation du fait d'un décalage avec les attentes clients, la poursuite inéluctable du développement des charges et la dégradation des résultats augmentant le déficit chronique
- Un programme de travaux a été étudié : il vise à augmenter la capacité d'accueil du camping, optimiser le fonctionnement et à rénover l'offre sanitaire. Le programme permet également d'améliorer l'intégration du camping dans l'environnement du quartier du Val d'Ante en retravaillant les circulations/stationnements/les articulations avec les activités de loisirs
- Le résultat attendu porte à la fois sur le camping et sur l'offre de loisirs
- Le programme envisagé est estimé à 600 000 € de travaux permettant de disposer d'une offre qualitative bien positionnée dans la gamme d'un 3 étoiles. Quelques variantes peuvent être levées : elles auront des incidences financières à la marge
- Des hébergements locatifs sont envisagés avec un financement prévu en leasing sur le compte d'exploitation de l'établissement.
- Le compte prévisionnel d'exploitation a été établi sur la base d'une gestion en régie (orientation des élus). Il montre que l'établissement ne sera pas en capacité de dégager un excédent contributeur au financement de l'investissement.
- En partant de l'hypothèse d'un taux de subvention à hauteur de 30%, la collectivité devrait emprunter 420 000 € ce qui générerait (base d'un emprunt sur 18 ans à un taux de 2,5%) des annuités à hauteur de 29 000 € (capital + intérêt). Le taux de subvention reste une variable d'ajustement.
- Selon le niveau d'ambition des élus et le programme de requalification réellement engagé, **il pourrait être opportun de tester la recherche d'un opérateur dans le cadre d'une gestion privée** (sous la forme d'un contrat de concession – DSP - avec financement des travaux par la collectivité). Cela supposera de mettre à disposition la Maison du gardien pour un logement de fonction et des recettes complémentaires issues de location (gîtes/chambres d'hôtes).

Le développement du camping de Falaise doit s'entendre comme un ingrédient indispensable à la consolidation d'une offre touristique.

C'est un projet d'avenir qui vise à doter Falaise d'un hébergement touristique de qualité.

2. Le Camping de Pont d'Ouilly

2.1. Rappel des données issues de la Phase 1 et choix des élus

Le développement du camping sur ce foncier est très contraint. Le règlement du PPRI exclu toute activité de camping et en incidence exclu toute demande de permis de construire. Cette contrainte environnementale est à croiser avec l'état des infrastructures (accueil, sanitaires) qui nécessitent des évolutions permettant de satisfaire aux attentes des clientèles touristiques de la filière.

Le diagnostic a posé la question d'un transfert du camping sur un autre site.

Au regard de la réalité du marché qui est très contraint et du fait qu'il n'est pas identifié de carence en offre dans l'environnement (en immédiate proximité les clientèles trouvent à l'ouest les campings de Clécy, Thury Harcourt, Rouvre et Falaise plus à l'est), nous ne recommandons pas à la commune de réinvestir sur un autre foncier sachant par ailleurs que les contraintes d'inondabilité sont fortes à Pont d'Ouilly laissant peu de potentialités.

Le diagnostic a conclu à 2 options pour la commune :

- Option 1 : Maintenir le camping en l'état sans réinvestissement sachant que très vite la question de sa fermeture va se poser.

- Option 2 : Préparer l'avenir en recherchant un partenariat avec la base de loisirs.

Notre recommandation a été d'examiner la possibilité pour la base d'intégrer l'accueil de clientèles de passage et d'itinérance (en articulation/substitution du PAJ) et de définir les équipements qui pourraient être nécessaires (exemple : installation d'un sanitaire mobil...).

A l'issue du diagnostic de Phase 1, les élus de Pont d'Ouilly ont décidé :

- de ne pas s'orienter vers un partenariat avec la base de loisirs (option 2)
- de ne pas aller vers la fermeture du camping (Option 1)

Il a été demandé à MLV Conseil de travailler sur :

- L'achat d'une unité sanitaire mobile
- L'implantation d'un chalet d'accueil

2.2. Les clientèles cibles

Les cibles clientèles, pour le camping de Pont d'Ouilly :

Segment de clientèle	Estimation	Ingrédients nécessaires
Passage, halte, avec véhicules	5 à 10 jours, dont une forte majorité de camping cars	Un produit simple, propre, compréhensible, facile à consommer Des sanitaires propres
Tourisme d'itinérance	Quelques uns par jour	Idem avec des aménagements adaptés (tables, bancs, attache vélos) L'information touristique : commerces et restaurant ouverts Des sanitaires propres
Séjours/Vacances (> 3 nuits) Axes : pêche, famille dans l'environnement	Quelques familles	Un produit simple. On sera sur un marché de niche (amoureux de la nature, pêcheurs ...) Des sanitaires propres
Groupes affinitaires parents/amis en week-ends	Quelques week-ends En articulation avec la base de loisirs	De grands emplacements dédiés aux groupes Des sanitaires propres Idéalement une « tente » type barnum
Autres groupes en séjour scolaire, colo	Selon l'activité de la base de loisirs	Un produit simple Des sanitaires propres Idéalement une « tente » type barnum

L'analyse de l'occupation du camping fait apparaître : une occupation maximale de 20 emplacements. Nous proposons de prévoir une trentaine d'emplacements + un secteur ponctuel groupe.

Le reclassement du camping n'est pas une obligation.

Un camping peut fonctionner pour peu qu'il soit régulièrement déclaré, le classement n'étant plus obligatoire. L'offre peut être qualifiée d'un « espace à camper ».

2.3. Le programme technique souhaité par les élus

***L'installation d'un chalet d'accueil**

Rappel de la situation :

L'accueil du camping se situe hors périmètre du camping.
Il est aménagé dans un bâtiment le long de la RD.

Proposition :

Il s'agit d'installer un chalet bois en entrée de camping.

Le chalet devra être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité handicap.

Le chalet intègre des supports d'information sur l'offre touristique : plan de la Suisse Normande, cartes des itinéraires doux, prestations d'activités de loisirs et de services commerces et services disponibles.

Moyens :

Acquisition d'un chalet bois avec rampe d'accès PMR d'une quinzaine de m2.

Pose d'une signalétique touristique

Le chalet sera installé en zone entrée du camping.

L'entrée du camping sera matérialisée par une barrière (changement à prévoir).

***L'installation d'un bloc sanitaire mobile**

Rappels de la situation :

La construction en dur n'est pas envisageable sur ce site (contrainte PPRI).

Les sanitaires sont disponibles dans le bâtiment d'accueil situé hors périmètre du camping.

Ils sont ouverts en permanence, d'accès libres et donc utilisés par des personnes extérieures au camping. Ceci a pour incidence de générer des dysfonctionnements : vandalisme, mécontentements des campeurs.

Les sanitaires ont régulièrement fait l'objet de travaux (carrelage, peinture ...).

L'ensemble reste correcte et en état de fonctionner avec toutefois des signes de vieillissements : humidité, dimension des douches.

Proposition :

Nous préconisons à la commune de s'orienter vers l'acquisition d'un bloc modulaire. Il existe sur le marché des offres dédiées qui offrent l'avantage de disposer d'un produit fini et d'un coût maîtrisé. Ces modulaires ne nécessitent pas de permis de construire.

A titre d'illustration la société vulcain met sur le marché différentes offres.



Exemples de blocs sanitaires ouverts commercialisés par Vulcain.

Nous recommandons d'aller vers une construction simple d'usage estival, bien ventilée, non isolée. Cela permettra de réduire les coûts.

Moyens :

Acquisition d'un sanitaire mobile conforme PMR

Installation à prévoir en proximité du nouveau réseau (eau/assainissement) que la commune prévoit d'aménager en vue de raccorder le nouveau bâtiment aménagé par la base de loisirs.

2.4. Le chiffrage des investissements à prévoir

	unité	Quantité	PU	PT	Sous total
Achat, pose et aménagement d'un chalet bois "accueil" y compris traitement accès PMR et paysagement	PU	1	8000	1	8000
Acquisition, installation, équipement d'un bloc sanitaire ouvert	PU	1	50000	1	50000
Total HT					58000

C'est une enveloppe travaux/équipements estimée à **58 000 € HT** (hors travaux réseaux programmés par ailleurs).

2.5. Le camping en gestion

La commune souhaite maintenir la gestion du camping en régie. La proposition d'une mutualisation avec la base de loisirs a été écartée par les élus.

Afin de minimiser les coûts pour la collectivité, nous préconisons :

- Une ouverture du camping sur 2 mois : de juillet/août + exceptionnellement lors de manifestations sur la commune (Fêtes, événementiels).
- La collectivité souhaite conserver un accueil sur site, ce produit bien que simple nécessitera une présence quasi constante de 9H à 12 h et de 16 h à 18 H. Soit 5 H/jour sur 60 jours = 300 heures
- Les prévisionnels de fréquentation demeurent faibles. L'objectif est de maintenir la fréquentation actuelle soit 2 000 nuitées/an
- L'objectif est de maintenir le chiffre d'affaires à 12 000 €.

Les charges :

- personnel à minima 6 000 €
- les fluides et charges divers 4 000 €
- entretien général environ 5 000 euros (intervention des services techniques).

Sur la base de ces hypothèses, le petit équilibre n'est pas atteint.

Le camping va continuer de coûter en gestion.

2.6. Notre conclusion générale

La mise en œuvre du projet attendu par les élus passent par :

- un réinvestissement important chiffré à 58 000 €
- une gestion en régie avec un déséquilibre de gestion à prévoir

Au delà de l'absence d'équilibre économique, la difficulté pour la commune sera de recruter du personnel avec le risque de devoir faire face à du personnel qui se démobilise au regard de la faible activité.